

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

***A 8200 Veszprém, belterület 4781/98 hrsz.-ból
telekalakítás során létesített 4781/104 hrsz.-ú
(valóságban Tirat-Carmel utca), „kivett helyi közút”
megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadáról***

Megrendelő:

„VKSZ” Veszprémi Közüzem Szolgáltató Zrt.



Készítette: Szalay Szabolcs
RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19
Ingatlan szakértő – Igazságügyi szakértő
Nyilvántartási szám: 010879

Készült: 1 példányban

Veszprém, 2022.08.10.

Az értékbecslés fordulónapja: 2022.08.05.



2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Környezet, ingatlanpiaci elemzés
- 5.2 Telek
- 5.3 Közművek
- 5.4 Épület(ek) leírás

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan jogi szempontból történő értékelése
- 6.3 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

9.0 Értékbecslő tanúsítvány

10.0 Melléklet

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Számítási táblázat | 4. Változási vázrajz, hatósági engedély |
| 2. Tulajdoni lap, térképmásolat | 5. Telekalakítási helyszínrajz |
| 3. Szabályozási terv, közműtérkép | 6. Fotómelléklet, földrajzi térképek |

**3.0 Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása****1. MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelte ingatlan(ok) megnevezése:	„kivett helyi közút”
--	-----------------------------

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	8200 Veszprém
Utca, házszám, hrsz:	Belterület 4781/104 hrsz. (valóságban Tirat-Carmel utca)
HRSZ:	4781/104

3. TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos:	II/1. bej.: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányadban
Cím:	8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Teherlapon (Tul. lap III. oldal) bejegyzés:	vezetékjog
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	A tulajdoni lapon bejegyzett terhelés az ingatlan értékét érdemben nem befolyásolja.

4. ÉRTÉKELT JOG**5. ÉRTÉKELÉS CÉLJA****6. INGATLAN BEMUTATÁSA**

Telek nagysága:	887 m2
Megközelíthetősége:	Könnyű megközelíthetőség, a nemrégiben elkészült Almádi csomóponttól (felüljáró+körforgalom) lekanyarodó aszfaltozott Tirat-Carmel utca végén
Közműellátottság:	Közmű nélküli (közművek a Tirat-Carmel utca felől beköthetők - elektromos légvezeték a telek felett húzódik)

7. HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi hasznosítás:	Használaton kívüli terület
Hasznosíthatósági lehetőségek:	Az ingatlan jellege (helyi közút) miatt nem beépíthető - kizárólag közútként használható!

8. PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	piaci megközelítés
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 nap
Értékelés fordulónapja:	2022.08.05.
Értékelés érvényessége:	180 nap
PIACI ÉRTÉK	igény-, per- és tehermentes állapotban
Forgalmi érték	
1 990 000 Ft	
Egymillió-kilencszázkilencvenezer forint	

Megjegyzés: A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz!

Értékelés dátum:

2022. augusztus 10.

RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

4.0 Megbízás

A „**VKSZ**” **Veszprémi Közülemi Szolgáltató Zrt.** (8200 Veszprém, Házgyári út 1.) megrendelése alapján az **RI-Ingatlan Kft.** (8200 Veszprém, Kereszt utca 9.) elvégezte, a **8200 Veszprém, Belterület 4781/104 hrsz.-ú (valóságban Tirat-Carmel utca), „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlan 1/1-ed** tulajdoni hányadának értébecslését.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékelés a **8200 Veszprém, Belterület 4781/104 hrsz.-ú (valóságban Tirat-Carmel utca), „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlan 1/1-ed** tulajdoni hányadára vonatkozik, az ott lévő berendezési tárgyakra az értékelés nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értébecslés elkészítéséhez a megrendelő betekintésre rendelkezésünkre bocsátotta, illetve átadta az alábbi iratanyagokat:

- ◇ Tulajdoni lap (2022.08.04.)
- ◇ Földhivatali térképmásolat (2022.08.05.)
- ◇ Telekalakítási helyszínrajz (2020.03.12.)
- ◇ Változási vázrajz (2020.03.12.)
- ◇ Telekalakítási Hatósági Engedély (2020.09.01.)

4.3 Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat- és tervanyagok tanulmányozásával egy időben, 2022.08.05.-én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megrendelő biztosította, s egyben tájékoztatást adott az ingatlan állapotáról, gondoskodott annak megtekinthetőségéről.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat, számításokat nem végeztünk.



A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

A közművek helyzetét a Megbízó képviselőjének tájékoztatása alapján rögzítettük.

A 8200 Veszprém, belterület 4781/104 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Összesítő táblázat					
Ingatlan címe	Telekméret (m2)	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték	Végző forgalmi érték (Ft)
belterület 4781/104 hrsz.	887	1 990 000	100%	1 990 000	1 990 000
				1 990 000	1 990 000
Végző forgalmi érték (kerekítve): (Ft)					1 990 000
Az értékelt ingatlan jellegéhez (nem építési és nem fejlesztési telek) hasonló ingatlanok esetén kizárólag a piaci alapú összehasonlító módszerrel való számítást lehet alkalmazni.					


RI - Ingatlan Kft.
 8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
 OTP Banksz.: 11748007-29908385
 Adószám: 14751596-2-19



5.0 Általános leírás

5.1 Környezet

Veszprém a Közép-Dunántúli Régió központi részén helyezkedik el. A régió a főváros térségével együtt a legdinamikusabban fejlődő térséggé tudta magát felküzdeni. Az általánosan használt mutatók értéke és azok dinamikája tartósan magasabb az országos átlagnál, amihez nemzetközi összehasonlításban is kedvező foglalkoztatási mutatók párosulnak. Veszprém megye a régió dél-nyugati részén fekszik, megyeszékhelye Veszprém.

A gazdasági életben kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeripartól kezdve a vegyiparon át a gépiparig szinte minden iparág képviselteti magát. A városban megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik. A város ipari területét elsősorban Veszprém északi és észak-nyugati részén húzódó Aulich Lajos utca, Házgyári út, Pápai út és a Kistó, Tüzér utca adja. Itt települt le számos európai nagyvállalat (Unilever, Lasselsberger-Knauf, Continental Teves, Balluff, Jost, Valeo) mellett a helyi és országos hálózattal rendelkező társaságok képviselői, telephelyei. Kereskedelmi jellegű ingatlanok (Lidl, Spar udvar, Euronics, Euro Family, Aldi) a déli városrészen helyezkednek el.

A nagyobb kereskedelmi egységek súlypontja áthelyeződött a Házgyári útra és környékére, illetve az elkerülő körgyűrű mellé, ahol tehergépkocsival könnyebben megközelíthető telephelyek, bemutatótermek, fürdőszoba, szőnyeg szalon, valamint autó és gépipari üzletek működnek.

Az értékelt ingatlan Veszprém déli szélén, a Déli útgyűrűtől déli irányban, a Déli Iparterületen, belterületen elhelyezkedő "kivett helyi közút" megnevezésű terület. Megközelíthetőség a nemrégiben elkészült Almádi csomóponttól (felüljáró + körforgalom) lekanyarodó aszfaltozott Tirat-Carmel utca végén, gépkocsival és tehergépjárművel is.



Közvetlen környezetében logisztikai központok, autószalonok (Mercedes Benz, Skoda), kereskedelmi egységek (Vajda Gumiszervíz), tágabb környezetében a nemrégiben elkészült Almádi csomópont (felüljáró + körforgalom) található.

Ingatlanpiaci elemzés

Veszprém a Közép-Dunántúli Régió központi részén helyezkedik el. A régió a főváros térségével együtt a legdinamikusabban fejlődő térséggé tudta magát felküzdeni. Az általánosan használt mutatók értéke és azok dinamikája tartósan magasabb az országos átlagnál, amihez nemzetközi összehasonlításban is kedvező foglalkoztatási mutatók párosulnak. Veszprém megye a régió dél-nyugati részén fekszik, megyeszékhelye Veszprém. A gazdasági életében kiemelkedő szerepe van az iparnak, amely változatos képet mutat: az élelmiszeriparon a vegyiparon át a gépiparig szinte minden iparág képviselteti magát.

A Közép-Dunántúli régióval és Veszprém megyével együtt Veszprém város fejlődését is dinamizmus jellemzi. A városban megtalálhatók mindazok a szolgáltatások, amelyekkel ma egy hasonló lélekszámú és karakterű európai kisváros is rendelkezik.

A nagyobb kereskedelmi egységek súlypontja áthelyeződött a Házgyári útra és környékére, illetve az elkerülő körgyűrű mellé, ahol tehergépkocsival könnyebben megközelíthető telephelyek, bemutatótermek, fürdőszoba, szőnyeg szalon, valamint autó és gépipari üzletek működnek.

Az elmúlt négy évben a jövedelemtermelő ingatlanok területén is emelkedés tapasztalható (lakóingatlanok területen nagymértékű áremelkedés).

A fejlesztési területek (beépíthető) tekintetében szintén emelkedés látható. Ezeket 15-25 E Ft/m²-ért kínálják, közműellátottságtól, telekmérettől és elhelyezkedéstől függően. Az értékelt ingatlan nem fejlesztési terület! Ezen be nem építhető területek fajlagos négyzetméter árai (1000–6000 Ft/m²) nagyságrendileg alacsonyabbak,



mint a beépíthető fejlesztési területek fajlagos négyzetméter árai, elhelyezkedéstől és mérettől függően. Az értékelt ingatlanokhoz hasonló elhelyezkedésű (pl. belterületi), hasonló nagyságú (pl. 1000-3000 m²) és hasonló övezetben elhelyezkedő (országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe) ingatlanok nem találhatók a kínálatban (jellegükből adódóan nem cserélnek gazdát)!

A koronavírus a kereskedelmi ingatlanpiacon is érezteti hatását. 2021 második negyedében a hazai gazdaság teljesítménye már meghaladta a járvány előtti szintjét, az ágazatok széles körének köszönhetően. Ugyanakkor ez a javulás a kereskedelmi ingatlanpiaci keresletben nem tükröződik vissza. A gazdasági- és ingatlanpiaci ciklus elválása részben a járvány szektorokat érintő közvetlen hatásaiból, részben pedig a munkavégzést és a vásárlási szokásokat érintő változásából adódik.

Előre tekintve, bővülő kínálat mellett az iroda, ipar-logisztika és szállodaszegmensekben a kihasználatlansági ráták növekedése várható. A befektetői érdeklődés stabil, de a bérleti kereslet körüli bizonytalanság, valamint az eladásra kínált befektetési termékek hiánya mérsékelt szinten tartja a befektetési forgalmat. A bankok 2021-ben nem terveznek további szigorítást a kereskedelmiingatlan-projektek finanszírozási feltételekben, de az egyes piacokat jellemző bizonytalanság miatt enyhítés csak szűkebb körben várható. A bankrendszer ingatlanpiaci kitettsége alacsony, tőkeellátottsága megfelelő szintű.

2021 második negyedében a hazai GDP 17,9 százalékkal bővült éves bázison, így a gazdasági teljesítmény már meghaladta a koronavírus-válság előtti szintjét. A kereskedelmi ingatlanpiac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye javult, ugyanakkor a növekedés ingatlanpiacra gyakorolt pozitív hatása elmarad a korábbi ciklusokban tapasztaltaktól, ami részben a járvány közvetlen hatása (a turizmus tartós visszaesése), részben pedig az általa felgyorsított trendekből (az otthoni munka és az e-kereskedelem térnyerése) adódó bizonytalanságnak tulajdonítható. Előre



9 / 44

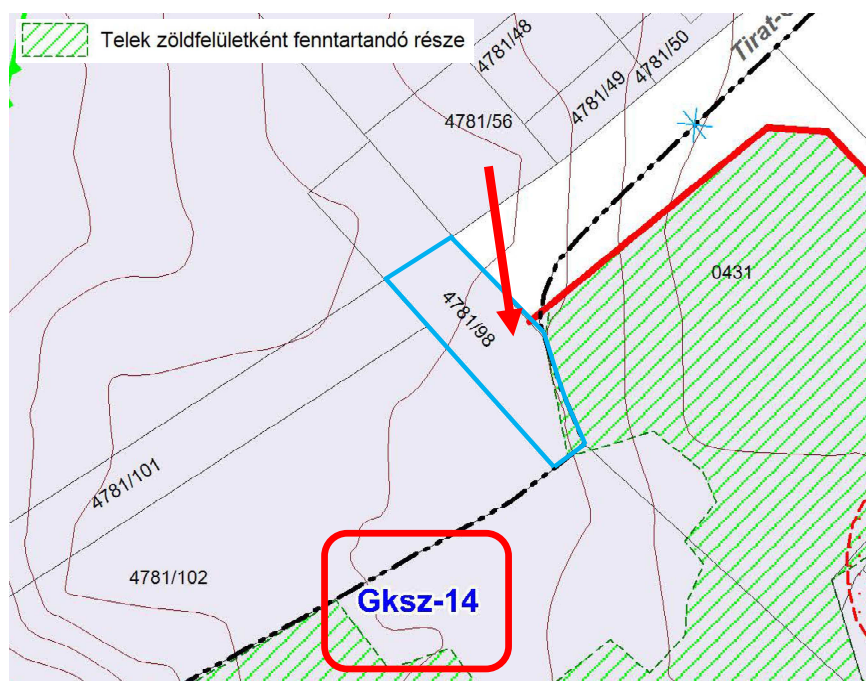
tekintve, a gazdaság további bővülésének kedvező hatása mellett a kereskedelmi ingatlanpiacra ható tényezők vonatkozásában kockázatot jelenthet a járvány kibontakozó ötödik hulláma.

Megjegyzés: A mindenki által ismert 'Covid-19 vírus' gazdaságra és ingatlanpiacra (ezáltal az ingatlanok értékére is) gyakorolt, rövid és hosszú távú hatásai egyelőre ismeretlenek előttünk. Nagy eséllyel az ingatlanok mostani árszinten történő értékesítése csak hosszabb intervallumon belül várható el, míg a gyorsabb értékesítési időt csak nagyobb értékcsökkenéssel lehet realizálni. A hosszú távú értékállóság kockázata jelenleg igen magasnak tekinthető.

5.2 Telek

Az értékelt ingatlan Veszprém déli szélén, a Déli útgyűrűtől déli irányban, a Déli Iparterületen, belterületen elhelyezkedő "kivett helyi közút" megnevezésű, a belterület 4781/98 hrsz.-ból telekalakítás során létesített, változó terepfelszínű, Ény-Dk-i tájolású, részben bokrokkal benőtt, részben földes úttal kialakított, kerítetlen terület. Az ingatlan közmű nélküli (közművek a Tirat-Carmel utca felől beköthetők - elektromos légvezeték a telek felett húzódik). Az ingatlan jellege (helyi közút) miatt nem beépíthető - kizárólag közútként használható!

Az értékelt ingatlan Gksz-14 övezet (gazdasági, kereskedelmi terület) ezen belül Köu-04 övezetben, helyi közutak, kiszolgáló utak területén helyezkedik el – **nem beépíthető!**



XX. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

47.§ (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

- | | |
|----------|---|
| a) KÖu-1 | Gyorsforgalmi utak területe |
| b) KÖu-2 | Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe |
| c) KÖu-3 | Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe |
| d) KÖu-4 | Helyi közutak, kiszolgáló utak területe |
| e) KÖk | Kötőpályás közlekedési létesítmények területe |
| f) KÖl | Légiközlekedési létesítmények területe |

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közötti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint

- személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,
- rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

(5) Tartalékterületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

51. Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

51.§ (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.

XVII. FEJEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

32.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

33. Kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások

33.§ (1) Gksz-09 jelű építési övezet „G” garázsváros jelöléssel érintett területén: a beépítési mód zárt sorú.

(2) Gksz-13 jelű építési övezetben, a 82-es út Gyulafirátót – Kádárta belső út csomópontjában, kizárólag üzemanyagtöltő állomás és a hozzá kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(3) Gksz-17, valamint a 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben 200 m-nél hosszabb épület nem építhető.

(4) A 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben az előkert mérete:

- a) a 8. sz. főközlekedési út és az Északkeleti útgyűrű mentén 30 m,
- b) a Külső Kádártai út mentén 50 m.



7. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
16.	Gksz-14	SZ	3500	40	12	25	35	50

E-KÖZMŰ Lakosság

Közműtérkép Ügytár Tervezéstámogatás igénylése Közműnyilatkozat igénylése Közmű-állásfoglalás igénylése

A térképen a jelölőre kattintva törölheti a keresést. Mindig csak a legutolsó keresés eredménye látható.

HÁLÓZAT

- ☒ Hírközlés
- ☒ Szénhidrogén
- ☒ Távhő
- ☒ Villamos energia
- ☒ Vízellátás
- ☒ Vízvezetés
- ALAPTÉRKÉPEK**



5.3 Közművek

Vízellátás:

Víz közművezeték a Tirat-Carmel utca felől beköthető.

Szennyvíz, csapadékvíz:

Szennyvízvezeték a Tirat-Carmel utca felől beköthető.

Elektromos áram:

Elektromos közművezeték Tirat-Carmel utca felől beköthető.

Gázellátás:

Gázvezeték a Tirat-Carmel utca felől beköthető.

5.4 Épület leírás

A hrsz. jellegéből (helyi közút) adódóan felépítmények nem találhatók a területen.

6.0 Értébecslés

6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Értéknövelő tényezők

- ◊ Kiváló megközelíthetőség, tehergépjárművel is

Értékcsökkentő tényezők

- ◊ Korlátozott ingatlanpiaci kereslet
- ◊ Jellegéből (helyi közút) adódóan nem beépíthető!
- ◊ Gyenge hasznosíthatósági potenciál - az ingatlan jellege (helyi közút) miatt nem beépíthető - kizárólag közútként használható!

6.2 Az ingatlanok jogi szempontok szerinti értékelése

A hrsz.-ra vonatkozó Veszprém Megyei Kormányhivatal által 2022.08.05.-én kiadott tulajdoni lap szerint:

Az ingatlan-nyilvántartásban **4781/104 hrsz.**-on szereplő ingatlan megnevezése **"kivett helyi közút"**, amely a természetben **8200 Veszprém, Belterület 4781/104 hrsz.** alatt a Tirat-Carmel utcában található.

A tulajdoni lap II. részének 1. sorszámú bejegyzései szerint az ingatlan tulajdonosa a **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata 20160/1209600-ad** tulajdoni hányadban.

A tulajdoni lap III. részének 1. sorszámú bejegyzése szerint telekalakítás során kialakult a Veszprém 4781/98 helyrajzi számú ingatlanból.

A tulajdoni lap III. részének 2. sorszámú bejegyzése szerint az ingatlanra vezetékJog (vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú – 0,4 KV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt 55 m² területre) vonatkozik, melynek jogosultja az EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.



A tulajdoni lap III. részének 3. sorszámú bejegyzése szerint művelési ág változás történt.

6.3 Ingatlan értébecslésének összesítése

Az általános gyakorlatnak megfelelően, egy értékelési módszer alkalmazásával kerülhet meghatározásra a szóban forgó vagyontárgy valós piaci értéke.

Az alkalmazott módszer rövid bemutatása:

A piaci megközelítés

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása.

Az értékelt ingatlan jellegéhez (nem építési és nem fejlesztési telek) hasonló ingatlanok esetén kizárólag a piaci alapú összehasonlító módszerrel való számítást lehet alkalmazni.

alkalmazott módszer	becsült érték
Piaci összehasonlító módszer (összesített forgalmi érték)	1 990 000,- Ft
Hozamalapú módszer	nem alkalmazható
Maradványelvű módszer	nem alkalmazható

 **RI - Ingatlan Kft.**
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



Végső piaci érték meghatározása

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a piaci érték, megrendelői célra, 2022.08.08.-i érvénnyel a következő:

A **8200 Veszprém, Belterület 4781/104 hrsz.-ú (valóságban Tirat-Carmel utca), „kivett helyi közút” megnevezésű ingatlan 1/1-ed** tulajdoni hányadának becsült piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban, kerekítve:

1 990 000,- Ft

azaz

Egymillió-kilencszázkilencvenezer forint összegre

becsüljük.

A fenti eredmények részletes bemutatása a mellékletekhez csatolt összevont értékelő táblázatban található.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén, illetve szabadpiaci értékesítés esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet (az ingatlan jellegéből adódóan (saját használatú út) nem releváns információ). A megállapított érték megrendelői célra használható fel.

A megállapított érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

 **RI - Ingatlan Kft.**
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



7.0 Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.



2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljeskörűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottság
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.



Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

- Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

- Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni függetlenül azok



jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

- Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: fizikai elhasználódás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

- Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.



8.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanokban, az ingatlanok környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Az ingatlan tulajdoni viszonyainak állásával kapcsolatos adatokat a megbízótól, hiteligénylőtől kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: műszaki állapot, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén a tulajdonos képviselőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

9.0 Értébecslői tanúsítvány

- A szakértői véleményt a legjobb tudásom szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettem el.
- Kijelentem, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásomra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezelem, a megbízó hozzájárulása nélkül nem hozom nyilvánosságra.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásom szerint igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értébecslést független értékelőként végzetem el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzletlársi kapcsolatban nem állok és nem álltam.
- Értébecslői díjazásom nincsen összefüggésben az általam megállapított értékekkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Jelen értébecslés a vonatkozó hazai jogszabály, a 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet alapján, az EVS 2003. (Európai Értébecslési Szabványok) ajánlásainak figyelembevételével készült.
- Alulírott **Szalay Szabolcs** kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az **RI-Ingatlan Kft.**-nek tulajdonosi jogviszonya nem áll fenn.



RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



10.0 MELLÉKLETEK




25/44

Piaci összehasonlító módszer - telek							
	Tárgy	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	8200 Veszprém, belterület 4781/98 hrsz.-ból telekalakítás során létesített 4781/104 hrsz. (valóságban Tirat-Carmel utca)	8200 Veszprém, belterület		8200 Veszprém, belterület		8200 Veszprém, belterület	
Övezet	Gksz-14 övezet (gazdasági, kereskedelmi terület) ezen belül Köu-04 (helyi közutak, kiszolgáló utak területe)	Ev (védelmi rendeltetésű erdőterület)		Ev (védelmi rendeltetésű erdőterület)		Ev (védelmi rendeltetésű erdőterület)	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m2	887	2 450	10,0%	6 777	20,0%	3 302	10,0%
Bruttó szintterület, m2	nincs szabályozva	nem szabályozza		nem szabályozza		nem szabályozza	
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		4 500 000 Ft		12 500 000 Ft		6 500 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2021.05.16. adásvételi adat - NAV adatbázis		2021.02.16. adásvételi adat - NAV adatbázis		2021.02.16. adásvételi adat - NAV adatbázis	
Faljasos ára (Ft/m2)		2 020		2 029		2 165	
Elhelyezkedés	Veszprém déli szélén, a Déli útgyűrűtől déli irányban, a Déli Iparterületen, belterületen elhelyezkedő "kivett helyi közút" megnevezésű terület	Veszprém belterületén elhelyezkedő, védelmi rendeltetésű erdőterület		Veszprém belterületén elhelyezkedő, védelmi rendeltetésű erdőterület		Veszprém belterületén elhelyezkedő, védelmi rendeltetésű erdőterület	
Telek formája	közel téglalap alakú	közel négyzet alakú		szabálytalan alakú		szabálytalan alakú	
Telek lejtése	változó terepfelszínű	enyhe lejtésű		sík		sík	
Telek beépíthetősége	0% - nem beépíthető	0%		0%		0%	
Építési korlátozások	Köu-04 (helyi közutak, kiszolgáló utak területe) - nem beépíthető!	Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) - nem beépíthető!		Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) - nem beépíthető!		Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) - nem beépíthető!	
Infrastruktúra, közművek	közmű nélküli (közművek a Tirat-Carmel utca felől beköthetők - elektromos légvezeték a telek felett húzódik)	közmű nélküli		közmű nélküli		közmű nélküli	
Hasznosíthatósági potenciál (gyenge)	Az ingatlan jellege (helyi közút) miatt nem beépíthető - kizárólag közútként használható!	az ingatlan zöldövezeti jellege miatt nem beépíthető		az ingatlan zöldövezeti jellege miatt nem beépíthető		az ingatlan zöldövezeti jellege miatt nem beépíthető	
Egyéb							
Megközelíthetőség (tehergépjárművel)	könnyű megközelíthetőség, a nemrégiben elkészült Almádi csomóponttól (felüljáró-körforgalom) lekanyarodó aszfaltozott Tirat-Carmel utca végén	aszfaltozott úton		aszfaltozott úton		aszfaltozott úton	
Kerítettség	kerítetlen	kerítetlen		kerítetlen		kerítetlen	
Korrigált faljasos ár / Összes korrekció	2 243 Ft	2 121 Ft		2 333 Ft		2 274 Ft	
Korrekció engedélyezése		ok		ok		ok	
Piaci összehasonlító alapuló érték:	1 990 000 Ft						

RI - Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

 RI - Ingatlan Kft.
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
OTP Banksz.: 11748007-29908385
Adószám: 14751596-2-19



26/44

Összesítő táblázat					
Ingatlan címe	Telekméret (m2)	Érték	Súlyozás	Súlyozott érték	Végső forgalmi érték (Ft)
belterület 4781/104 hrsz.	887	1 990 000	100%	1 990 000	1 990 000
				1 990 000	1 990 000
Végső forgalmi érték (kerekítve): (Ft)					1 990 000
Az értékelt ingatlan jellegéhez (nem építési és nem fejlesztési telek) hasonló ingatlanok esetén kizárólag a piaci alapú összehasonlító módszerrel való számítást lehet alkalmazni.					

RI - Ingatlan Kft.
 8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
 OTP Banksz.: 11748007-29908385
 Adószám: 14751596-2-19

RI- Ingatlan Kft.
 Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
 Web: www.ri-ingatlan.hu
 E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



27/44

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Veszprém Megyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmartytér 9.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/76589/2022

2022.08.04

Szektor : 53

VESZPRÉM

Belterület 4781/104 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fill ter kat.jöv
ha m2 k.fill

Kivett helyi közút

0

887 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 414688/2/2020.09.28
eredeti határozat: 42316/4/2019.06.05
jogcím: telekhatár rendezés tulajdoni hányad: 0/1
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: VESZPRÉM MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8200 VESZPRÉM Óváros tér 9.
törzsszám: 15734202

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 414688/2/2020.09.28

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során kialakult a Veszprém 4781/98 helyrajzi számú ingatlanból., Térképi előzmény: 8/513/2020.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 414688/2/2020.09.28
eredeti határozat: 42316/4/2019.06.05

Vezetékjog

A vázrajz szerinti és a területkimutatásban megjelölt nagyságú - 0,4 kV-os közcélú hálózat biztonsági övezete által érintett és a tartószerkezetek által elfoglalt 55 m2 területre., ,

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 404414/3/2021.02.12

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás. (8/242/2021).

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



28/44

Veszprém Megyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

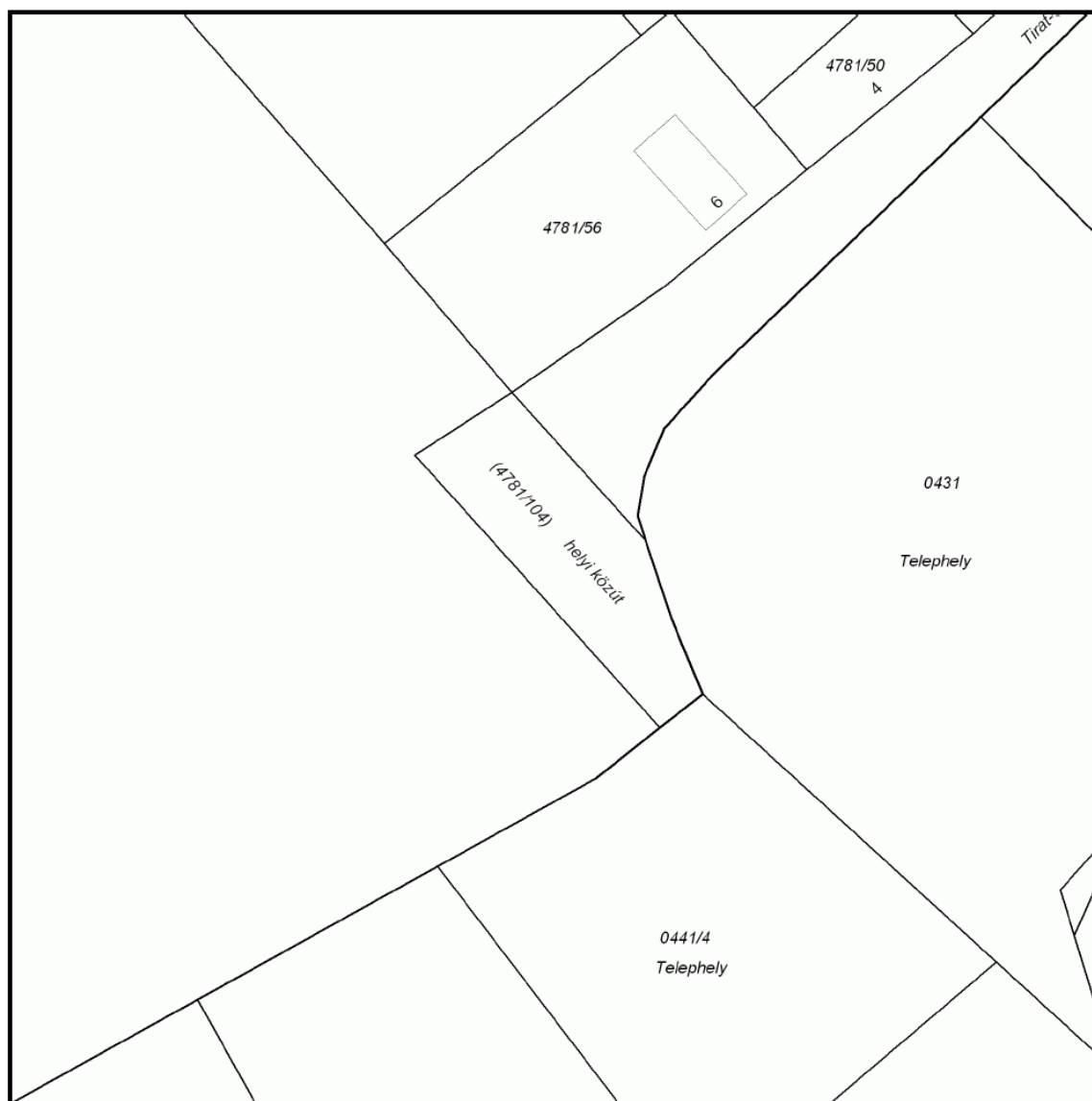
2022.08.05 08:22:35

Helyrajzi szám: VESZPRÉM beltérület 4781/104

Megrendelés szám: 7/2614/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 36797770002022



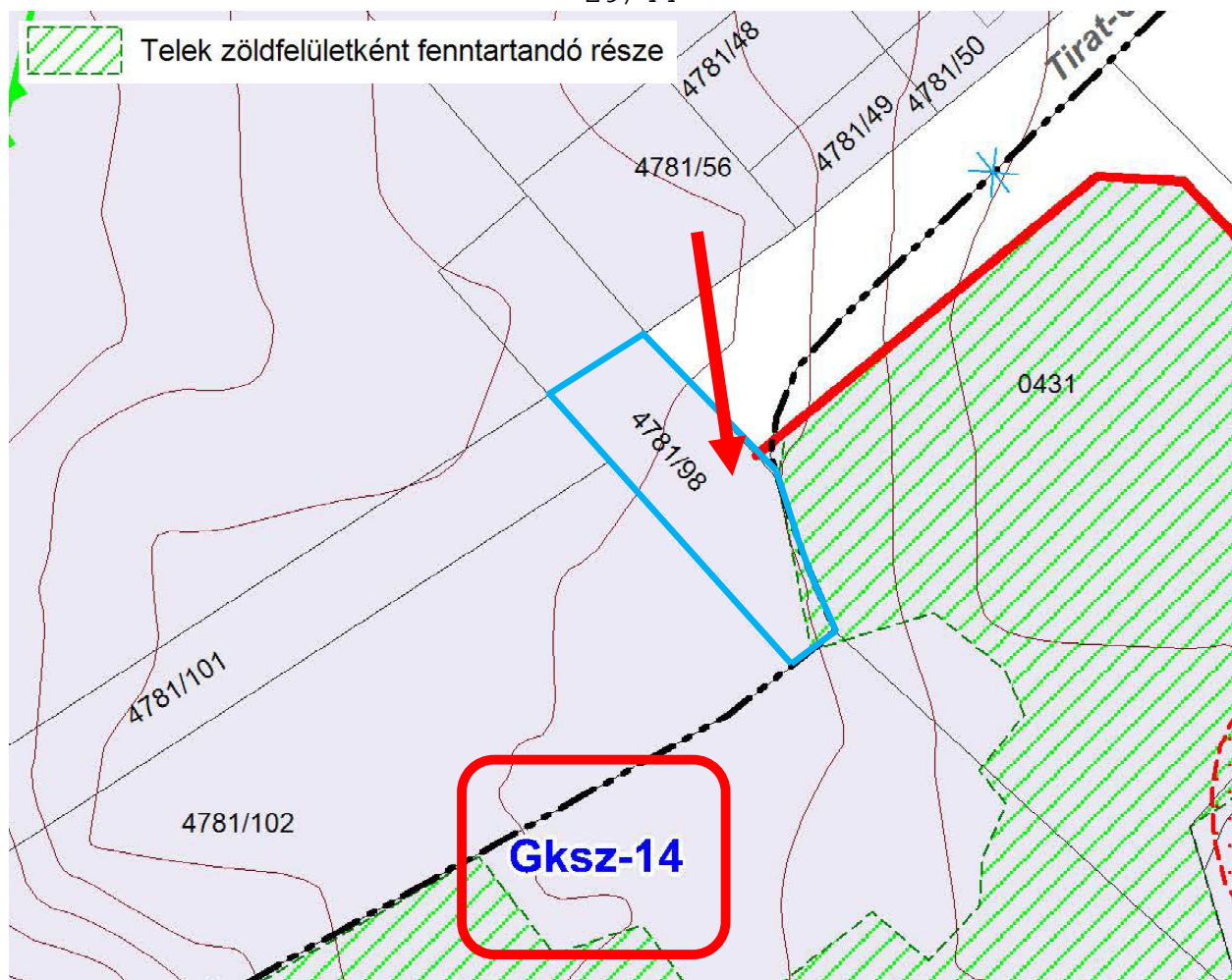
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



29/44



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

XVII. FEJEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

32.§ (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

33. Kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások

33.§ (1) Gksz-09 jelű építési övezet „G” garázsváros jelöléssel érintett területén: a beépítési mód zárt sorú.

(2) Gksz-13 jelű építési övezetben, a 82-es út Gyulafirátót – Kádárta belső út csomópontjában, kizárólag üzemanyag-töltő állomás és a hozzá kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(3) Gksz-17, valamint a 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben 200 m-nél hosszabb épület nem építhető.

(4) A 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben az előkert mérete:

- a) a 8. sz. főközlekedési út és az Északkeleti útgyűrű mentén 30 m,
- b) a Külső Kádártai út mentén 50 m.

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2.							szélessége (m)	mélysége (m)
16.	Gksz-14	SZ	3500	40	12	25	35	50



XX. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

47. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

47.§ (1) A közlekedési területeket az alábbi övezetek alkotják:

- a) KÖu-1 Gyorsforgalmi utak területe
- b) KÖu-2 Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területe
- c) KÖu-3 Országos mellékutak és helyi gyűjtőutak területe
- d) KÖu-4 Helyi közutak, kiszolgáló utak területe
- e) KÖk Kötőpályás közlekedési létesítmények területe
- f) KÖl Légitársasági létesítmények területe

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 19. pontja tartalmazza.

(3) A közlekedési területek szabályozási szélességeit a Szabályozási Terven meghatározottak szerint kell kialakítani.

(4) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig legfeljebb kettő ki- és bejárat létesíthető,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat is létesíthető.

(5) Tartalékkerületek és az újonnan beépülő területek feltárását úgy kell kialakítani, hogy annak közösségi közlekedési ellátása a megállóhelyek rágyaloglási távolságát figyelembe véve biztosított legyen, és a közösségi közlekedés által igénybe vett útvonalak legalább gyűjtőúti szerepkörrel rendelkezzenek.

51. Helyi közutak, kiszolgáló utak területe (KÖu-4)

51.§ (1) Az övezetbe a KÖu-1, KÖu-2 és KÖu-3 övezetbe nem tartozó közutak, kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.


(2) Az övezet területén autóbuszváró, hírlapárusító pavilon és a közlekedési üzemmel összefüggő célú épület elhelyezhető.

(3) Az övezetben a beépítésre szánt terület mentén tervezett új nyomvonal kialakításakor a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább az egyik oldalon 2,00 m szélességben biztosítani kell.

(4) Tervezett új nyomvonal kialakításakor a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zóldsáv helyigényét legalább 2,00 - 2,00 m szélességben biztosítani kell.



32/44

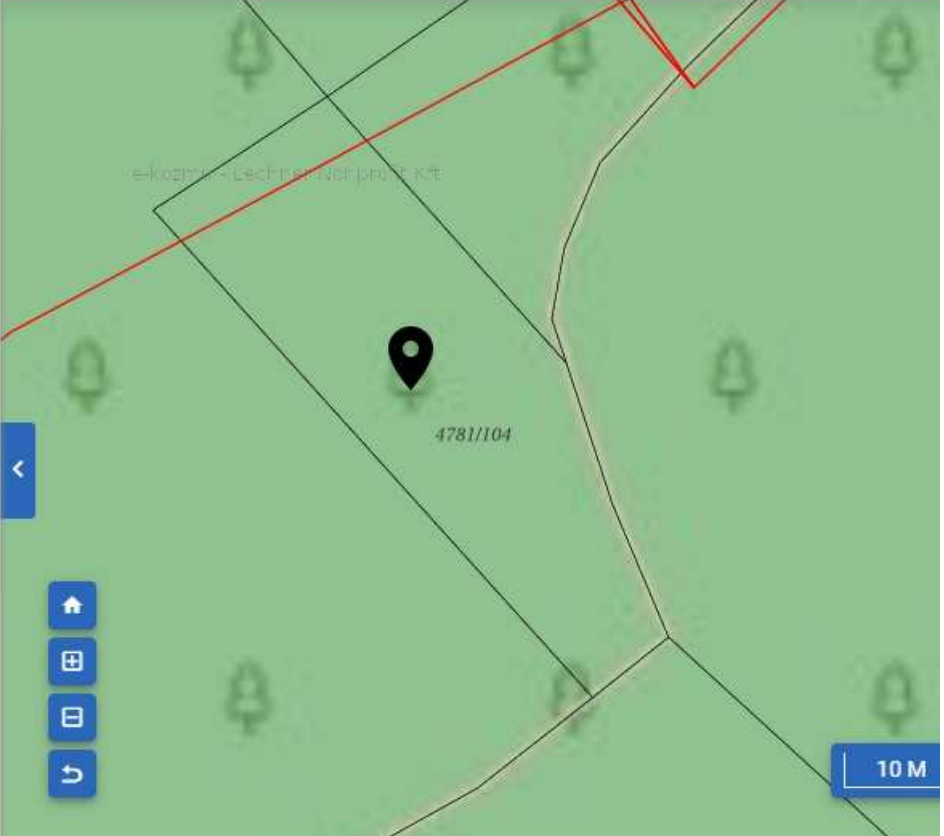
 **E-KÖZMŰ** Lakosság

Közműtérkép Ügytár Tervezéstámogatás igénylése Közműnyilatkozat igénylése Közmű-állásfoglalás igénylése

A térképen a jelölőre kattintva törölheti a keresést. Mindig csak a legutolsó keresés eredménye látható.

^ HÁLÓZAT

- ✓ Hírközlés
- ✓ Szénhidrogén
- ✓ Távhő
- ✓ Villamos energia
- ✓ Vízellátás
- ✓ Vízvezetés
- ✓ **ALAPTÉRKEPEK**



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



33/44

MÉRFÖLD Kft.
8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
A munkavégző neve
Munkaszám: 3510-30/2020

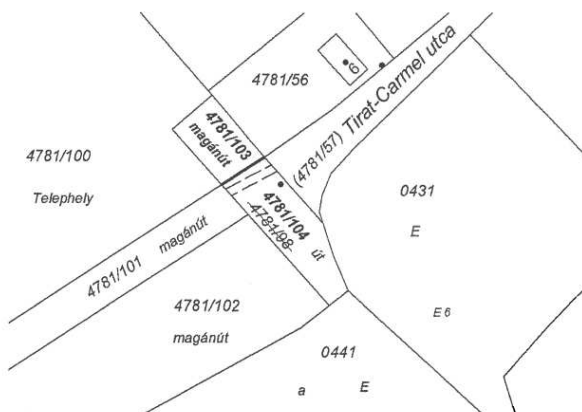
Veszprém
belterület

Adatszolg. ikt.sz.: 2/538 /2020

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4781/98 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után							Jegyzet
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4781/98		kivett közforg. elől el nem zárt magánút	-	0.1385	-	4781/103		kivett közforg. elől el nem zárt magánút	-	0.0498	-		
						4781/104		kivett közforg. elől el nem zárt magánút	-	0.0887	-	42316/4/2019.06.05 vez.jog 55 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kandó K. u. 11-13.	
Összesen:				0.1385	-					0.1385	-		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készült: Veszprém, 2020. 03. 12.

Nyeste Gábor

készítő, minőségtanúsító

Ing. rend. min. sz.: 1334/1993

Földmérő jg.szám: 4296

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.



NYESTE GÁBOR
Ing. rend. min. sz.: 1334/1993
Földmérő jg.szám: 4296

P.H.



RI-Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



34/44

VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATALP05151-8-2020 számú
döntés az Ákr. 82. § 3. bek. pontja
alapján 2020. SZEP. 6. hó 4. napján
véglegessé vált.

Ügyiratszám: 805151/8/2020.
Ügyintéző: Berdál Péter
Szerv. egység: Földhivatali Osztály 5.
Telefon: 88/620-756
*Kérjük, beadványailban a fenti
ügyiratszámra hivatkozzon!*

Tárgy: **Veszprém Megyei Jogú Város
Önkormányzat** egyesített
telekalakítási engedélyezési
eljárás iránti kérelme
Hiv. szám: 7/692-1/2020.
VE-09/UT/00754-2/2020.

HATÁROZAT

A Veszprém Megyei Kormányhivatal (eljáró szervezeti egység: Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.), mint telekalakítási hatóság a **Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8200 Veszprém Óváros tér 9. képviseli: „VKSZ” Zrt. 8200 Veszprém, Házgyári út 1.) által kérelmezett, a **Veszprém 4781/98 helyrajzi számú** ingatlan telekfelosztására vonatkozó telekalakítást a **8/513/2020. számon záradékolt változási vázrajz** szerint, feltétel előírása nélkül

engedélyezi.

Az ingatlan fennálló állapota:

4781/98 Hrsz. *kivett, közforg. elől el nem zárt magánút* 0 ha 1385 m²

A telekalakítás során kialakuló ingatlanok:

4781/103 Hrsz. *kivett, közforg. elől el nem zárt magánút* 0 ha 0498 m²

4781/104 Hrsz. *kivett, közforg. elől el nem zárt magánút* 0 ha 0887 m²

Jelen telekalakítási engedély a véglegessé válástól számított egy évig hatályos, a bekövetkező változások ingatlan-nyilvántartási átvezetését az engedélyesek ezen idő alatt kérhetik (a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően).

A döntés a közléssel véglegessé válik és végrehajtható. A döntéssel szemben a közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> honlapon lévő űrlap kitöltésével köteles benyújtani.

A keresetlevelet a Veszprém Megyei Kormányhivatalnál (eljáró szervezeti egység: Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.) kell benyújtani (8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.), a Veszprémi Törvényszékhez címezve. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti (<http://birosag.hu/nyomtatvany-urlopok/keresetlevel-nyomtatvanyok>).

A keresetet a Veszprémi Törvényszék (a továbbiakban: bíróság) bírálja el. A bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevelében kérheti. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9. Levelezési cím: 8201 Veszprém Pf. 121.
Telefon: 88/620-750, Fax: 88/550-826, e-mail: veszprem.foldhivatal@veszprem.gov.hu

RI-Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

INDOKOLÁS

A „VKSZ” Veszprém Közülemi Szolgáltató Zrt. – mint a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat megbízottja – által Veszprémben, 2020. július 27-én benyújtott kérelem alapján telekalakítási eljárás indult a telekalakítási hatóságnál, a rendelkező részben megnevezett ingatlanok vonatkozásában.

A kérelmet a 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 35. § (1), (2) bekezdései, az Ákr. 36. § (1), (2) bekezdései, az Ákr. 37. § (1), (2) bekezdései, az Ákr. 38. §-a, valamint a 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 21. § (1) bek. a) pontja, a Kr. 21. § (3) bek. f) pontja (a képviselői jogosultságról a kérelem-formanyomtatványon nyilatkozott) szerint nyújtotta be a telekalakítási hatósághoz.

A telekfelosztásra (Kr. 21. § (5) bek. eb) alpontja) vonatkozó kérelméhez csatolta a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (a továbbiakban Kijelölt szakhatóság) Balatonalmádiban, 2020. július 13-án kelt 7/692-1/2020. sz. előzetes szakhatósági állásfoglalását, valamint a Nyeste Gábor (Mérőföld Kft. 8200 Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.) földmérő által Veszprémben, 2020. március 12-én elkészített 3510-30/2020. munkaszámú telekalakítási dokumentációt.

A telekalakítási hatóság a változási vázrajzokat 2020. április 2-án, 8/513/2020. szám alatt záradékolta.

Az Ákr. 55. § (1) bekezdése kimondja, hogy: „Törvény vagy a szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság számára előírhatja, hogy az ott meghatározott szakkérdésben és határidőben más hatóság (a továbbiakban: szakhatóság) kötelező állásfoglalását kell beszereznie.”

Az Ákr. 123. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében, a semmisség általános elve szerint „a döntést meg kell semmisíteni, illetve vissza kell vonni, és szükség esetén új eljárást kell lefolytatni, ha azt a szakhatóság kötelező megkeresése nélkül vagy a szakhatóság állásfoglalásának figyelmen kívül hagyásával hozták meg.”

Kérelmező megbízottja a telekalakítási hatóság 805124/2/2020. sz. kijelölő végzése alapján előzetes szakhatósági állásfoglalást kért a Kijelölt szakhatóságtól az Ákr. 55. § (1) bekezdése és 57. §-a értelmében, valamint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (1) bekezdése, és a R. 1. számú mellékletének a földügyi igazgatási eljárásokra vonatkozó 18/7. pontjában meghatározott szakkérdés tekintetében.

A kérelmezett telekalakítás engedélyezéséhez a megkeresett Szakhatóság az 7/692-1/2020. ügyszámú szakhatósági állásfoglalásában kikötés előírása nélkül, az alábbiak szerint hozzászárult:

„A „VKSZ” Veszprém Közülemi Szolgáltató Zrt. (8200 Veszprém, Házgyári út 1.), mint a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) megbízottja megkeresésére indult a Veszprém, 4781/98. hrsz-ú. földrészletet érintő telekalakítás engedélyezésével kapcsolatban, a 8-513-2020 (E: 91/2020) számú változási vázrajz, és telekalakítási helyszínrajz alapján szakhatósági hozzájáruláson kikötés nélkül megadom.

Végzésem ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

A „VKSZ” Veszprém Közülemi Szolgáltató Zrt. – mint a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzat megbízottja – előzetes szakhatósági állásfoglalás iránti kérelmet nyújtott Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzőjéhez.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 23. § (4) bekezdése alapján: „a jegyző kizárt annak az ügynek az elintézéséből, amelyben az illetékeségi területének az önkormányzata, annak szerve vagy a polgármester ügyfél.”

Az Ákr. 24. § (4) bekezdés szerint: „Ha a kizárási ok a hatósággal szemben merül fel, az ügyben – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a felügyeleti szerv vezetője által kijelölt másik azonos hatáskörű hatóság jár el.”



Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzője a VFI/190/2/2020. sz. beadványában kizárási okot jelentett be, ezért az eljáró telekalakítási hatóság a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. döntött másik eljáró szakhatóság, így Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének kijelöléséről a 8005123/2/2020. sz. végzésében.

Az Ákr. 55. §-a értelmében, törvény, vagy a szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet a hatóság számára előírhatja, hogy az ott meghatározott szakkérdésben és határidőben más hatóság kötelező állásfoglalását kell beszereznie.

Megkeresést és mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítás Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Tervéről szóló 24/2017. (IX.28.) számú rendeletével (HÉSZ), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel (OTÉK) nem ellentétes, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 23., 24. §-ban foglalt feltételeknek megfelel, a 85/2000. (XI.8) FVM rendelet rendelkezéseivel szinkronban van.

A fenti okok miatt előzetes szakhatósági hozzájárulásomat kikötés nélkül megadom.

Szakhatósági állásfoglalásomat az Ákr. 55. § (1) bekezdése értelmében, az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése, és az 1. számú melléklet 18/7. pontjában biztosított jogkörömben eljárva adtam.

Az önálló jogorvoslatot az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki, és az Ákr. 112.§-a értelmében adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.

Felhívom a kérelmező figyelmét, hogy szakhatósági állásfoglalásom egy évig érvényes és nem helyettesíti más szakhatóság állásfoglalást és engedélyét."

*

A 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (KReND.) 79/E § (2) és (4) bekezdései, valamint a KReND. 79/H § (1) bekezdésének a) pontjában, és a KReND. 79/H § (2) bekezdésében foglaltak vonatkozásában a Veszprém Megyei Kormányhivatal az alábbiak szerint járult hozzá a kérelmezett telekalakításhoz:

„A Veszprém Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Kormányhivatal) ügyi hatáskörében eljárva a Földhivatali Főosztály fenti tárgyú szakkérdés vizsgálat ügyében 2020. augusztus 11-én érkezett megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A kérelemmel megküldött és a hiánypótlás keretében 2020. augusztus 24-én benyújtott dokumentumok alapján megállapítottam, hogy a tárgyi telekalakítás a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 79/H. § (3) bekezdése szerinti szakkérdés (közlekedésbiztonsági és ügyi érdek érvényre juttatása, valamint szükséges-e a közútkezelői hozzájárulás felülbírlása) vizsgálata alapján feltétel előírása és a közútkezelői hozzájárulás felülbírlása nélkül engedélyezhető.

Felhívom a kérelmező figyelmét arra, hogy a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32. § (1) bekezdése alapján helyi önkormányzatok tulajdonában lévő utak csak „helyi közút” művelési ág megnevezéssel szerepelhetnek az ingatlan-nyilvántartásban."

*

A fentieket figyelembe véve, a kérelmezett telekalakítást a rendelkező részben foglaltak szerint a telekalakítási hatóság engedélyezi.

A telekalakítási hatóság felhívja az engedélyes figyelmét, hogy e telekalakítási engedély nem jelenti a telekalakítással bekövetkezett változások automatikus ingatlan-nyilvántartási (tulajdoni lapokon történő) átvezetését.

A változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése külön, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 1. számú melléklete szerinti kérelem, valamint a külön jogszabályban meghatározott iratok Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-nél történő benyújtásával kezdeményezhető.



Az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez meg kell fizetnie további 13.200,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat, valamint a befizetéssel egy időben kell igazolni a befizetés tényét a Földhivatali Osztálynál.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A § (1) bekezdése kimondja: „az elsőfokú eljárásért – ha e törvény másként nem rendelkezik – változással érintett ingatlanonként 6600 forint összegű díjat kell fizetni”.

Az érintett ingatlanok meghatározásáról a számítógépes ingatlan-nyilvántartási rendszerből lekérdezés útján szolgáltatható egyes ingatlan-nyilvántartási adatok szolgáltatásáról és igazgatási szolgáltatási díjáról, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megállapításáról és a díjak megfizetésének részletes szabályairól szóló 176/2009. (XII.28.) FVM rendelet 9. §-a rendelkezik, az alábbiak szerint:

„Az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának megállapításánál érintett ingatlanokként:

bb) telekfelosztás, telekcsoport újraosztása esetén a kialakuló földrészeket számát kell figyelembe venni.”

A telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 166/2009. (XII.9.) FVM rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja, illetve az 1. § (2) bekezdés b) pontja alapján meghatározott 24.000,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat bankkártyával megfizették.

A döntést a fent hivatkozott jogszabályhelyek, továbbá az Ákr. 15. § (1) bekezdése, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja, illetve az Ákr. 80. § (1) bekezdése, az Ákr. 81. § (1) bekezdése, illetve az alábbi jogszabályok alapján hozta a telekalakítási hatóság.

A jogorvoslati tájékoztató az ÁKR 114. § (1) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 29. § (1) bekezdésén, 39. § (1) és (2) bekezdésén, 77. § (1) és (2) bekezdésén, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdésén, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdés aa) és b) pontján, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A hatáskört a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Krend.) 53. § (1) bekezdése, míg az illetékességet a Krend. 3. § (3) bekezdésének b) pontja határozza meg.

Veszprém, 2020. szeptember 1.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Kleinhaus Mária
osztályvezető



A határozatot kapja véglegessé válás előtt:

1. „VKSZ” Zrt. 8200 Veszprém, Házgyári út 1.
általa: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Tájékoztatásul – postai úton:

2. E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 4002 Debrecen, Pf.: 550.

Tájékoztatásul – elektronikusan:

3. Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője *Hivatali kapu*
Hiv. szám: 7/692-1/2020.
4. Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály
Hiv. szám: VE-09/UT/00754-2/2020. *veszprem.utugy@veszprem.gov.hu*

A véglegessé vált határozatot kapja:

5. „VKSZ” Zrt. 8200 Veszprém, Házgyári út 1.
általa: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
(2 pld. végleges határozat, 1 pld. változási vázrajz)

6. Irattár – helyben



39/44

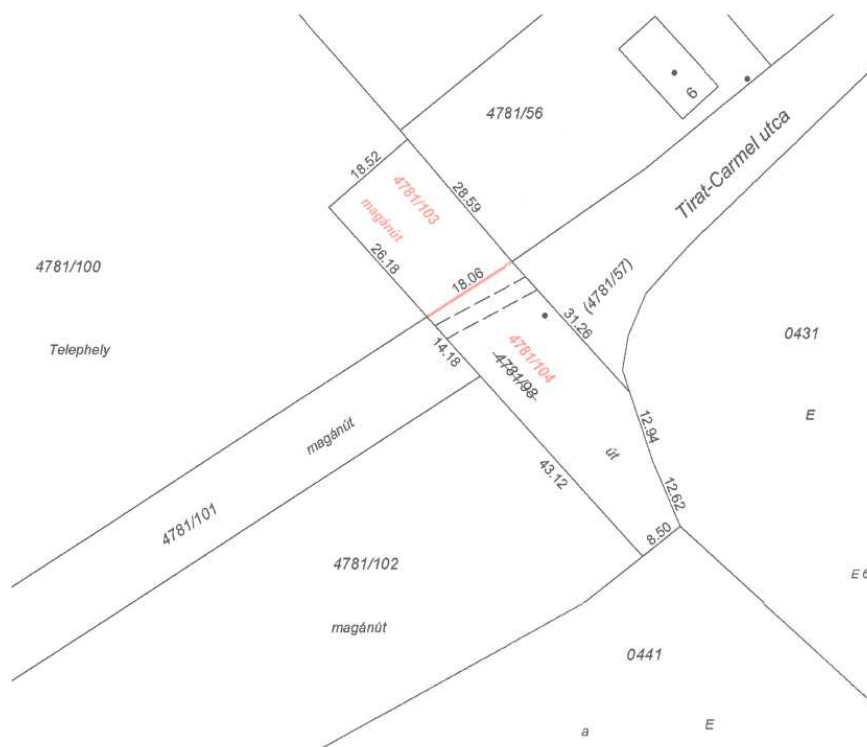
MÉRFOLD Kft.
 8200. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3.
 A munkavégző neve
 Munkaszám: **3510-30/2020**

Veszprém
 belterület
 Adatszolg. ikt.sz.: **2/538 /2020**

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 4781/98 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:2000



Változás előtt				Változás után				Megjegyzés
Helyrajzi szám	Terület		beép. %	Helyrajzi szám	Terület		beép. %	
	földrészlet m ²	épület(ek) m ²			földrészlet m ²	épület(ek) m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
4781/98	1385	0	0	4781/103	498	0	0	magánút
				4781/104	887	0	0	magánút

Készült: Veszprém, 2020. 03. 12.

Nyeste Gábor
 készítő, minőségtanúsító
 Ing. rend. min. sz.: **1334/1993**
 Földmérő ig. száma: **4296**



NYESTE GÁBOR
 Ing. rend. min. sz.: 1334/1993
 Földmérő ig. száma: 4296


RI-Ingatlan Kft.
 Tel.: 88/794-950

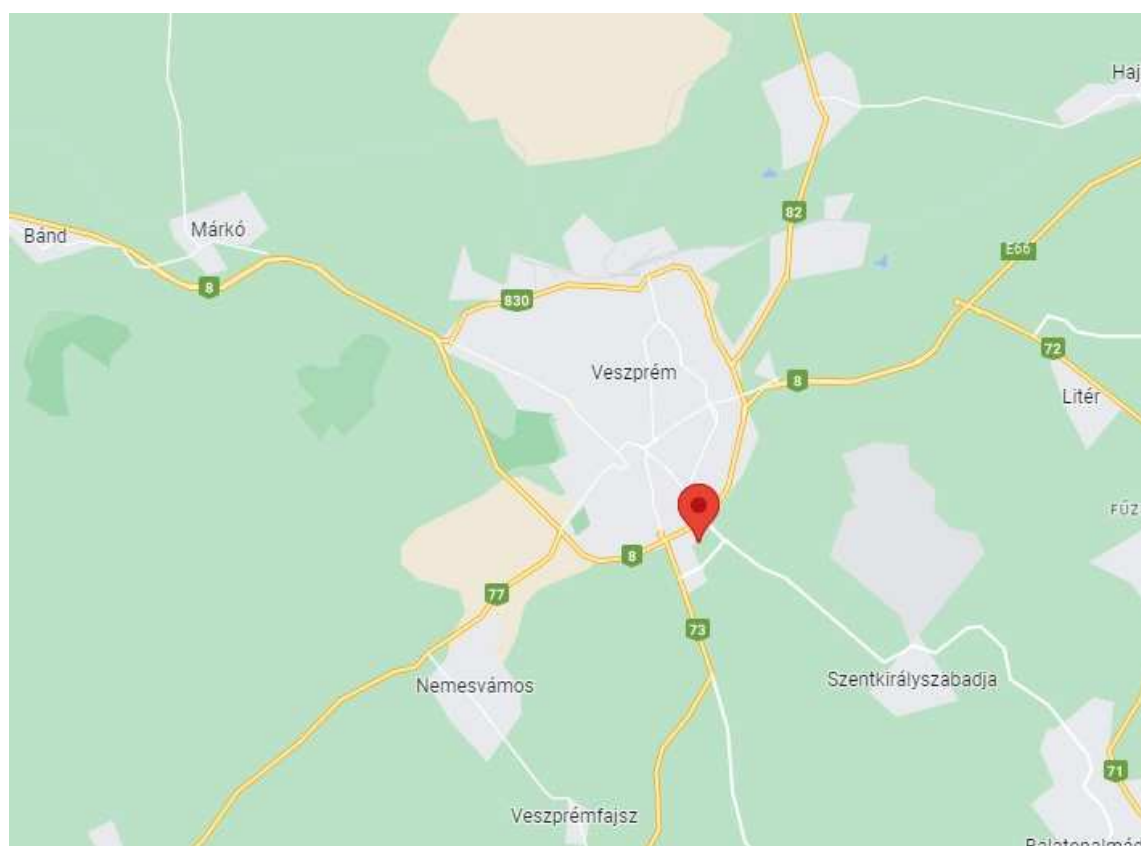
8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
 Web: www.ri-ingatlan.hu
 E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu

fényképek		INGATLAN CÍME:		8200 Veszprém	
Dátum		2022.08.05		HRSZ.: 4781/104	
				belterület 4781/104 hrsz. (valóságban Tirat-Carmel utca)	
1.		Környezet - nemrégiben elkészült Almádi csomópont - felüljáró			
2.		Környezet - nemrégiben elkészült Almádi csomópont - körforgalom			
3.		Környezet - autószerelő			
4.		Megközelíthetőség a Tirat-Carmel utcán keresztül			
5.		Megközelíthetőség a Tirat-Carmel utcán keresztül			
6.		Megközelíthetőség a Tirat-Carmel utcán keresztül			

fényképek	INGATLAN CÍME:	8200 Veszprém		
		belterület 4781/104 hrsz. (valóságban Tirat-Carmel utca)		
	Dátum	2022.08.05	HRSZ.:	4781/104

			
7.	Értékelt ingatlan	8.	Értékelt ingatlan

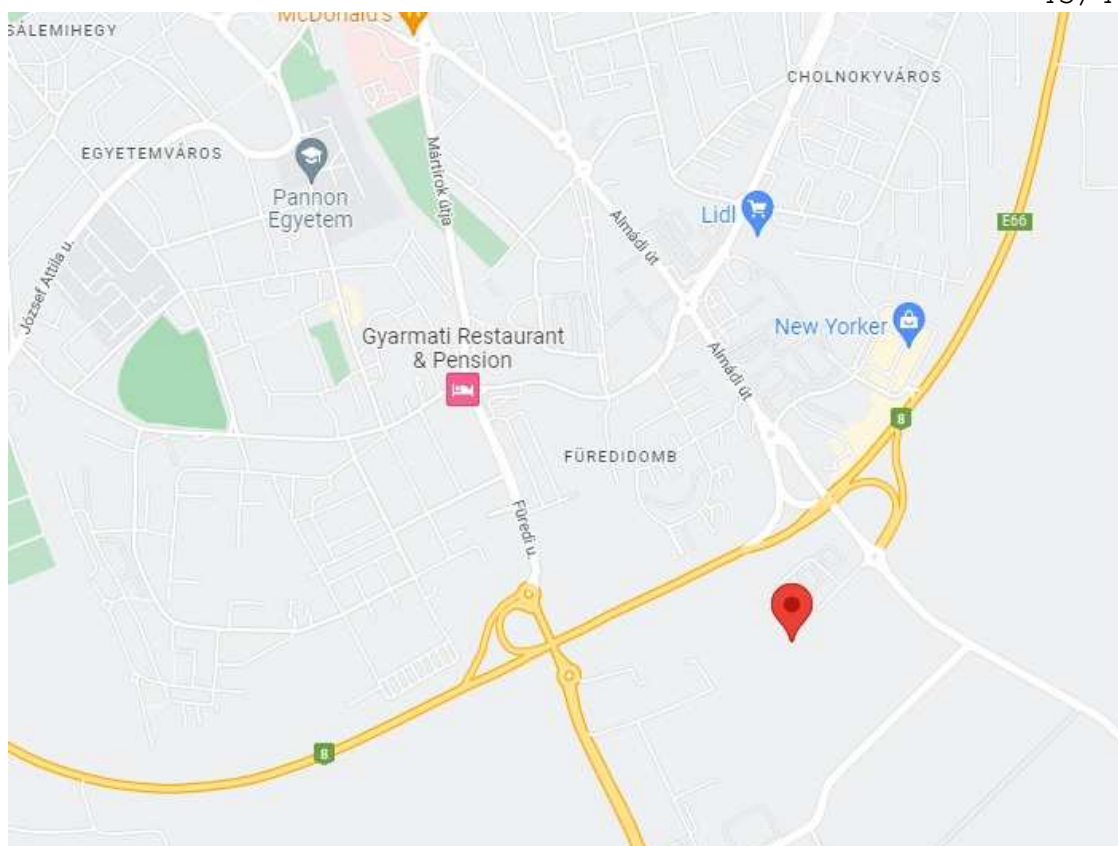
	
9.	Értékelt ingatlan



8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



43/44



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu



44/44



RI- Ingatlan Kft.
Tel.: 88/794-950

8200 Veszprém, Kereszt u. 9.
Web: www.ri-ingatlan.hu
E-mail: ingatlan@ri-ingatlan.hu